

Материалы, поступившие в Особое Совещание о нуждах сельскохозяйственной промышленности.

Объ измѣненіи условій найма недвижимыхъ имуществъ ¹⁾.

(Записка статсъ-секретаря А. Н. Куломзина).

Экономическое значеніе аренды вѣнадѣльныхъ земель.

Недостатокъ надѣльныхъ крестьянскихъ земель, особенно въ центральныхъ черноземныхъ губерніяхъ, едва ли не важнѣйшее препятствіе правильному развитію земледѣлія. Многочисленныя статистическія изслѣдованія указываютъ, что въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ крестьяне, ограничивающіеся воздѣлываніемъ только своихъ надѣловъ, не прибѣгая къ другимъ заработкамъ, не могутъ, за уплатой податей и повинностей, покрыть даже самые насущные расходы по домашнему хозяйству; очевидно, о какихъ-либо сбереженіяхъ для производства земельныхъ улучшеній при такихъ условіяхъ не можетъ быть и рѣчи. Однимъ изъ главныхъ факторовъ, противодѣйствующихъ такой имущественной необеспеченности крестьянъ, является аренда вѣнадѣльныхъ земель. По авторитетнымъ изслѣдованіямъ профессора Карышева, число арендующихъ крестьянъ составляетъ болѣе 40% всего сельскаго населенія 50 губерній Европейской Россіи; общая площадь снимаемыхъ ими земель достигаетъ 50 милліоновъ десятинъ, т. е. около 30% всей площади крестьянскаго землевладѣнія или болѣе 40% площади удобныхъ надѣльныхъ земель. Выплачиваемая ежегодно крестьянами арендная плата равняется приблизительно 315 милліонамъ рублей, что составляетъ въ среднемъ на дворъ около 25 р.; между тѣмъ, средній выкупной платежъ на дворъ равняется только 11 р. 22 к. и средній мірской расходъ—3 р. 39 к. Средняя годовая плата за десятину пахотной земли въ малоарендной полосѣ равняется 8 р., а въ многоарендной—5 р. 60 к.; цифры эти въ отдѣльныхъ случаяхъ подвержены большимъ колебаніямъ, достигая въ нѣкоторыхъ уѣздахъ въ среднемъ 28 р.

Размѣры крестьянскихъ вѣнадѣльныхъ арендъ находятся въ прямой зависимости отъ общей площади вѣнадѣльнаго

землевладѣнія въ той или другой мѣстности; въ виду значительнаго количества малоудобныхъ пространствъ, непригодныхъ непосредственно для хлѣбопашества, среди казенныхъ и удѣльныхъ имѣній и сравнительной отдаленности послѣднихъ отъ надѣловъ большинства бывшихъ помѣщичьихъ крестьянъ, главное вліяніе на общій строй арендныхъ отношеній оказываетъ наемъ частновладѣльческихъ земель. Данныя земской статистики показываютъ, что аренда земли представляетъ неизбѣжный элементъ крестьянскаго хозяйства; къ ней крестьяне прибѣгаютъ при всякой возможности, захватывая всѣ земли, какія только могутъ войти въ составъ аренднаго фонда, и, по мѣрѣ увеличенія народонаселенія, спросъ на землю повсемѣстно возрастаетъ. Въ зависимости отъ этого, арендные цѣны имѣютъ постоянную склонность къ возвышенію; по даннымъ проф. Карышева, со времени крестьянской реформы эти цѣны во многихъ уѣздахъ удвоились и утроились, а на югѣ мѣстами упятились и даже удесятерились; въ частности, крестьяне въ значительномъ большинствѣ случаевъ (84%) арендуютъ гораздо дороже лицъ другихъ сословій. Приведенныя цифры указываютъ на выдающееся экономическое значеніе вѣнадѣльной аренды въ крестьянскомъ хозяйствѣ.

Въ свою очередь, землевладѣльцы уже давно жалуются на хищническое хозяйство арендаторовъ. Статистическія изслѣдованія показываютъ, что арендные сроки отличаются краткостью; въ многоарендной полосѣ 50% всѣхъ арендъ, а въ малоарендной 75% снимаются погодою. Остальныя земли сдаются чаще всего на 3—6 лѣтъ, рѣже на 9—12 лѣтъ. Между тѣмъ, еще въ трудахъ коммисіи статсъ-секретаря графа Валуева, въ 1872 г., среди отзывовъ представителей помѣстнаго сословія, встрѣчаются указанія на то, что краткосрочныя арендаторы не предпринимаютъ никакихъ работъ къ улучшенію почвы и доводятъ ее до полного истощенія.

Сопоставленіе данныхъ объ обременительности аренды для крестьянскаго бюджета, съ указаніями на разорительность сдачи земель для частныхъ владѣльцевъ указываетъ на несомнѣнную ненормальность установившихся арендныхъ отношеній, на явное несоотвѣтствіе ихъ современнымъ условіямъ народной жизни.

Условія найма земель по русскимъ гражданскимъ законамъ.

По силѣ дѣйствующихъ гражданскихъ законовъ срокъ найма недвижимыхъ имуществъ ограниченъ 12 годами. Въ видѣ изъятія, договоры на отдачу помѣщикомъ въ аренду состоящихъ въ его распоряженіи земель, угодій и оброчныхъ статей могутъ быть заключаемы на срокъ до 36 лѣтъ. Есть въ законѣ и другіе, болѣе или менѣе продолжительные, сроки найма недвижимыхъ имуществъ; такъ, напримѣръ, разрѣшено отдавать въ наемъ до 30 лѣтъ благопріобрѣтенныя пусто-порожныя земли для устройства на нихъ фабрикъ и заводовъ и подъ устройство дачъ въ двадцатипятиверстномъ разстояніи отъ обѣихъ столицъ; на срокъ до 40 лѣтъ сдаются участки

¹⁾ Кромѣ официальныхъ источниковъ матеріаломъ для составленія настоящей записки послужили слѣдующіе труды: Н. Карышевъ—«Трудъ, его роль и условія приложенія въ производствѣ». Его же—«Крестьянскія вѣнадѣльныя аренды». Его же—«Вѣчно наследственный наемъ земель на континентѣ Западной Европы». А. Мануиловъ—«Аренда земли въ Ирландіи». Соболевъ—«Мобилизація земельной собственности и новое теченіе аграрной политики въ Германіи». Николай-онъ—«Очерки нашего пореформеннаго хозяйства». Каблукъ—«Объ условіяхъ развитія крестьянскаго хозяйства въ Россіи». Зворыкинъ—«Желательный типъ крупнаго землевладѣнія». Его же—«Земля и хозяйство». «Германская колонизація польскихъ провинцій Пруссіи». И. П. Шипова. Изд. Канц. Ком. Мин. и Неволитъ—«Исторія російскихъ гражданскихъ законовъ».

казенной земли въ Сибири для расчистокъ, хлѣбопашества, сѣнокосенія и постройки домовъ; до 48 лѣтъ отдаются крестьянамъ лѣсные участки на земляхъ государственныхъ, дворцовыхъ и удѣльныхъ; до 60 лѣтъ сдаются въ содержаніе казенные торфяники. Общественныя башкирскія земли для устройства фабрикъ и заводовъ могутъ быть отдаваемы въ наемъ до 70 лѣтъ, недвижимыя имущества въ Ялтинскомъ уѣздѣ—до 90 лѣтъ, а казенныя земли для устройства хозяйственныхъ заведеній и участки войсковыхъ земель для устройства заводовъ, фабрикъ и мельницъ разрѣшено отдавать въ наемъ до 99 лѣтъ.

Кромѣ того, подъ разнообразными наименованіями вѣчнаго и потомственного содержанія и пользованія, безсрочнаго или безпереоброчнаго содержанія, безсрочной аренды, вѣчно-чиншевого владѣнія, вѣчнаго эмфитевтическаго откупа и т. п.—нашимъ законамъ извѣстенъ и институтъ наслѣдственно-оброчнаго владѣнія. Такъ, еще при Петрѣ I возникло посессионное владѣніе горными заводами и фабриками. Затѣмъ въ 1839 г. и слѣдующихъ годахъ, до 1862 г., былъ изданъ рядъ правилъ о раздатѣ въ наслѣдственное оброчное владѣніе, для постройки загородныхъ домовъ и разведенія садовъ, казенныхъ участковъ въ опредѣленныхъ мѣстностяхъ, какъ, на примѣръ, участки бывшаго лѣснаго и межевого института, такъ называемые Волковскіе участки близъ С.-Петербурга, сдаваемые подъ выстройку дачъ, участки въ казенныхъ лѣсныхъ дачахъ Шлокъ и Вильдерлингсгофъ, въ Усть-Двинскомъ форштадтѣ, въ Сокольничей рошѣ и на Ширяевомъ полѣ близъ Москвы и др. Наконецъ, на основаніи устава о сельскомъ хозяйствѣ, свободныя казенныя земли отдаются частнымъ лицамъ съ Высочайшаго разрѣшенія, испрашиваемаго чрезъ Комитетъ Министровъ, въ потомственное содержаніе и пользованіе подъ разными хозяйственными заведеніями. Подъ хозяйственными заведеніями законъ понимаетъ при этомъ фруктовые и виноградныя сады, тутовые роши, раскідники разныхъ лѣсныхъ деревьевъ, огороды для мануфактурныхъ и торговыхъ растений, мельницы, фабрики, заводы и т. п. Для однородныхъ цѣлей сдаются безсрочно и городскіе участки. Подъ сѣнокосы же и хлѣбопашество могутъ быть отдаваемы лишь такія, принадлежащія казнѣ, земли, которыя совершенно безплодны, напр., моховыя болота, сыпучіе пески и т. п., или земли въ губерніяхъ и областяхъ Сибири, «которыя изобилуютъ угодьями, и въ кои мало переселяются крестьяне» (?). Наконецъ, по силѣ Высочайше утвержденныхъ, 13 іюля 1889 г., правилъ о добровольномъ переселеніи сельскихъ обывателей и мѣщанъ, всѣ казенныя земли Сибири предоставляются переселенцамъ не въ собственность и не въ аренду, а въ постоянное (безсрочное) пользованіе. Право наслѣдственно-оброчнаго владѣнія частными землями установлено дѣйствующимъ законодательствомъ лишь какъ особый способъ поземельнаго устройства цѣлыхъ разрядовъ народонаселенія, преимущественно на западныхъ окраинахъ и на Кавказѣ. Типичною формою вѣчно-оброчныхъ отношеній должно быть названо вѣчно-чиншевое владѣніе въ западныхъ губерніяхъ, не отмѣненное въ городахъ и мѣстечкахъ и по настоящее время; подобное же право существуетъ и во владѣльческихъ городахъ Бессарабіи, гдѣ, кромѣ того, мѣстные гражданскіе законы (шестикнижкіе Арменопуло, законы Донича) допускаютъ эмфитевтическое владѣніе. Въ Прибалтійскихъ губерніяхъ мѣстный гражданскій кодексъ предусматриваетъ два вида оброчнаго владѣнія: одно—поземельное или наслѣдственное содержаніе, другое—наслѣдственная аренда, въ существѣ своемъ представляющія незначительныя отличія. На Кавказѣ, въ губерніяхъ Тифлиской и Кутаисской, узаконено и въ 1891 г. урегулировано существованіе древнихъ хизанъ—безсрочныхъ оброчныхъ владѣльцевъ помѣщичьихъ земель; кромѣ того, на основаніи мѣстнаго положенія о поземельномъ устройствѣ крестьянъ въ губерніяхъ Закавказскихъ, земли предоставлены имъ лишь въ постоянное потомственное владѣніе и пользованіе изъ платежа помѣщику извѣстнаго оброка деньгами или произведеніями земли, размѣръ коего можетъ быть измѣняемъ по требованію сторонъ каждыя

20 лѣтъ. Наконецъ, въ имѣніяхъ какъ частныхъ лицъ, такъ и городовъ и разныхъ другихъ учрежденій въ Западныхъ и Бѣлорусскихъ губерніяхъ встрѣчается право безсрочной аренды, принадлежащее единовѣрцамъ и старообрядцамъ, подлежащее, впрочемъ, согласно положенію 4 іюня 1901 г., обязательному выкупу. Изъ вышеизложеннаго видно, что дѣйствующія у насъ законоположенія о различныхъ формахъ долгосрочной аренды и наслѣдственно-оброчнаго владѣнія имѣютъ частный характеръ, относясь или къ извѣстнаго рода имуществамъ, или къ опредѣленнымъ мѣстностямъ и отдѣльнымъ категориямъ владѣльцевъ.

Основанія установленія дѣйствующихъ сроковъ найма.

Между тѣмъ, обычнымъ русскимъ правомъ не было установлено предѣльнаго срока найма; по словамъ Неволіна, срокъ найма всегда опредѣлялся добровольнымъ соглашеніемъ сторонъ. Общее запрещеніе заключать между частными людьми долгосрочныя, свыше 12 лѣтъ, контракты на наемъ недвижимой собственности явилось въ русскомъ законодательствѣ сравнительно недавно и, повидимому, совершенно случайно. Ограниченіе это состоялось на основаніи Высочайше утвержденнаго, 30 іюня 1824 г., мнѣнія Государственнаго Совѣта, по частному судебному дѣлу между купцомъ Екимовымъ и новгородскимъ архіерейскимъ подворьемъ. Возможно съ нѣкоторою вѣроятностью заключить, что на арендованіе частныхъ имуществъ были въ сущности распространены изданныя ранѣе правила о срокѣ для найма казенныхъ оброчныхъ статей, установленныя собственно съ тою цѣлью, чтобы казна не несла слишкомъ долго убытковъ, въ случаѣ заключенія казенной палатой невыгоднаго контракта. Опредѣленныхъ мотивовъ, вызвавшихъ это запретительное правило, въ указанномъ мнѣніи Государственнаго Совѣта не приведено. Объясненія эти появляются лишь тогда, когда возникаетъ впервые вопросъ о продленіи означеннаго 12-лѣтняго высшаго аренднаго срока. Изъ представленій Министровъ Финансовъ и Юстиціи и изъ сужденій общаго собранія Сената въ 1835 г. по вопросу о допущеніи отдачи земель въ аренду на болѣе продолжительные сроки подъ устройство фабрикъ и заводовъ, а также изъ разъясненія главнаго комитета по крестьянскому дѣлу объ отдачѣ помѣщичьихъ имѣній въ арендное содержаніе на сроки до 36 лѣтъ—можно заключить, что главными основаніями ограниченія срока найма недвижимыхъ имуществъ по нашему законодательству были слѣдующія: 1) самое свойство аренднаго контракта, какъ срочнаго обязательства, при слишкомъ значительной продолжительности обращающагося въ своего рода отчужденіе имущества; 2) оградженіе интересовъ сторонъ, для которыхъ съ теченіемъ времени и съ измѣненіемъ обстоятельствъ (напр., цѣны) условія слишкомъ долгосрочнаго контракта могутъ оказаться невыгодными; 3) оградженіе интересовъ наслѣдниковъ или другихъ правопреемниковъ владѣльца имущества; и, наконецъ, 4) оградженіе интересовъ третьихъ лицъ отъ злоупотребленій договаривающихся сторонъ.

Западно-Европейское законодательство о наймѣ недвижимыхъ имуществъ.

Въ Западной Европѣ вопросъ объ урегулированіи условій пользованія землей въ послѣднее время привлекъ особенное вниманіе многихъ выдающихся государственныхъ людей и юристовъ, занявъ видное мѣсто среди аграрныхъ и политическихъ вопросовъ дня. Здѣсь происхожденіе института вѣчно-оброчныхъ и наслѣдственно-арендныхъ отношеній относится къ самой отдаленной древности. Уже въ Римскомъ государствѣ было вполнѣ выяснено на практикѣ, что успѣхъ разработки пустопорожнихъ земель прямо зависитъ отъ прочности правъ, дарованныхъ поселенцамъ; поэтому, казна и другія юридическія лица, владѣвшія обширными землями, безъ возможности ихъ эксплуатировать собственными средствами, отдавали эти земли въ долгосрочное владѣніе за небольшой оброкъ. Возни-

кавшее отсюда оброчное владѣніе получило характеръ вотчиннаго права въ чужомъ имѣніи, а съ учрежденіемъ Имперіи этимъ институтомъ, названнымъ эмфитевзисомъ, широко воспользовались и крупныя землевладѣльцы латифундіи, занимавшихъ иногда цѣлыя провинціи. Затѣмъ, въ средневѣковой феодальной Европѣ эмфитевтическое владѣніе сдѣлалось даже господствующею формою поземельныхъ правъ и получило политическое значеніе, такъ какъ короли и другіе феодальные собственники стали раздавать земли вассаламъ въ вѣчное потомственное владѣніе подъ условіемъ службы и вѣрности.

Французская революція 1789 г., упразднившая феодальную систему, кореннымъ образомъ измѣнила и всѣ поземельныя отношенія прежняго времени. Признанный остаткомъ среднихъ вѣковъ, вѣчно-наслѣдственный контрактъ не вошелъ въ новый французскій кодексъ; прежнимъ же владѣльцамъ на вѣчно-наслѣдственномъ правѣ было предоставлено, посредствомъ выкупа оброка, приобрести въ собственность состоявшіе въ ихъ владѣніи участки. Другія западныя законодательства, по почину французскаго, стали также запрещать различныя формы ограниченаго землевладѣнія для предупрежденія возможности возобновленія феодальной зависимости крестьянъ отъ крупныхъ поземельныхъ собственниковъ. Въ Германскихъ государствахъ и въ Австріи отмена и выкупъ наслѣдственной аренды и чиншеваго права принадлежатъ законодательству 1848 г. и послѣдующихъ годовъ. Но отмена эта далеко не вездѣ была проведена послѣдовательно. Въ самой Франціи закономъ 1790 г. дозволено установленіе эмфитевзиса срокомъ до 99 лѣтъ, и примѣненіе его на практикѣ встрѣчается на городскихъ земляхъ, при расчисткѣ дикихъ земель, осушкѣ болотъ и т. п. Въ Бельгіи также, въ дополненіе къ дѣйствующему французскому гражданскому уложенію, въ 1824 г. былъ изданъ законъ объ эмфитевзисѣ, устанавливаемомъ на срокъ отъ 27 до 99 лѣтъ. Подобное же узаконеніе включено и въ голландское гражданское уложеніе; но, кромѣ того, въ одной изъ голландскихъ провинцій «Гронингенъ» остался неотменнымъ отъ среднихъ вѣковъ институтъ наслѣдственно-оброчныхъ отношеній, подъ названіемъ «*belempt*». Хотя по новому германскому уложенію договоръ найма можетъ быть заключенъ на срокъ не свыше 30 лѣтъ или на время жизни наймодавца или нанимателя, но, тѣмъ не менѣе, въ нѣкоторыхъ государствахъ Германіи имѣетъ довольно широкое распространеніе и наслѣдственная аренда. Именно, въ Мекленбургѣ-Шверинѣ въ 1867 г. изданъ былъ указъ о повсемѣстномъ обязательномъ введеніи на казенныхъ земляхъ наслѣдственной аренды, давшей, по отзывамъ мнѣшниковъ, самыя блестящія результаты. Затѣмъ въ Ганноверѣ и Ольденбургѣ, а также въ нѣкоторыхъ другихъ мѣстностяхъ Пруссіи, Фридрихландіи, Помераніи и пр. наслѣдственно-арендныя отношенія примѣняются съ большимъ успѣхомъ къ разработкѣ торфяныхъ болотныхъ пространствъ. Въ Англіи тоже существуютъ долгосрочныя аренды, установленныя иногда на 99 лѣтъ. Наконецъ, на южныхъ государствахъ Европы французское революціонное законодательство объ арендныхъ отношеніяхъ вовсе не распространилось. Въ Португаліи долгосрочное и наслѣдственное пользованіе землей подъ общимъ названіемъ «*aforamento*» получило столь широкое распространеніе, что въ настоящее время почти $\frac{3}{4}$ всѣхъ недвижимыхъ имѣній страны состоятъ въ такого рода эмфитевтическомъ владѣніи, воспринятомъ и испанскимъ гражданскимъ уложеніемъ 1889 г. Въ Италіи эмфитевтическое владѣніе, подъ названіемъ «*contratto di livello*», получило особенное распространеніе въ концѣ XVIII вѣка въ Тосканѣ, давъ блестящія результаты; съ его развитіемъ значительная часть тосканскихъ болотъ была осушена и заселена, а нынѣ оно вошло и въ гражданское уложеніе объединенной Италіи, допускающее наслѣдственное оброчное владѣніе чужими имѣніями какъ на срокъ, такъ и на вѣчныя времена. Сроки же собственно аренды недвижимыхъ имуществъ установлены итальянскимъ кодексомъ вообще въ 30 лѣтъ и въ 100 лѣтъ—для найма необработанныхъ земель съ условіемъ ихъ улучшенія и обработки.

Сущность отношеній, возникающихъ при заключеніи вѣчно-наслѣдственнаго аренднаго договора въ той или иной изъ перечисленныхъ формъ, болѣе или менѣе одинакова. Фактически договоръ этотъ всюду заключается безсрочно; хотя въ нѣкоторыхъ контрактахъ и опредѣляется срокъ найма, но, вмѣстѣ съ тѣмъ, устанавливаются такія условія, которыя дѣлаютъ необходимымъ постоянное возобновленіе договора на новый срокъ. По отношенію ко всѣмъ постройкамъ на снятомъ участкѣ, ко всѣмъ улучшеніямъ и проч. вѣчно-наслѣдственный сьемщикъ становится не только пользователемъ, но ихъ собственникомъ, и ни въ какомъ случаѣ при прекращеніи пользованія не теряетъ права на вознагражденіе за всѣ произведенныя на землю расходы. Арендная плата, установленная въ наслѣдственномъ договорѣ, неизмѣняема, такъ что ни одна изъ договорившихся сторонъ никогда не имѣетъ права ни увеличивать ее, ни уменьшать; она выплачивается или деньгами или въ видѣ извѣстной доли урожая. Кромѣ того, по общему правилу, эмфитевтъ обязанъ нести всѣ лежащія на участкѣ подати и повинности. Права сьемщика признаются отчуждаемыми; онъ можетъ ихъ продавать, дарить, давать въ приданое, завѣщать и закладывать. Въ прежнее время требовалось согласіе собственника на каждый случай отчужденія. Въ настоящее время, въ нѣкоторыхъ странахъ (Португаліа, Мекленбургъ) у собственника осталось право преимущественной покупки правъ сьемщика, если они продаются; въ свою очередь, въ Португаліи сьемщикъ приобретаетъ право преимущественной покупки права собственности на снимаемый участокъ при продажѣ послѣдняго. Передача арендаторами участковъ во вторичный наемъ разрѣшается только въ Голландіи и то съ согласія собственника. Большинство современныхъ законодательствъ предоставляютъ наслѣдственному арендатору право пользованія участкомъ безъ всякаго вмѣшательства собственника, съ тѣмъ лишь ограниченіемъ, что эмфитевтъ не долженъ ухудшать его. Португальское гражданское уложеніе допускаетъ даже ухудшеніе, лишь бы стоимость участка не пала ниже $\frac{1}{5}$ капитализированнаго оброка. Исключеніе составляетъ только итальянское уложеніе, возлагающее на сьемщика обязанность улучшать имѣніе. Итальянское, испанское и португальское гражданскія уложенія признаютъ за оброчнымъ владѣльцемъ и право разрабатывать нѣдра земли безъ согласія собственника. Кромѣ того, согласно бельгійскимъ, голландскимъ, испанскимъ, португальскимъ и нашимъ прибалтійскимъ законамъ, право оброчнаго владѣнія не можетъ быть раздробляемо; только одна Италія допускаетъ произвольное дѣленіе участка по желанію сьемщика. Оканчивается вѣчно-наслѣдственный контрактъ фактически: 1) согласно всѣмъ современнымъ законодательствамъ, послѣ смерти сьемщика, не оставшаго наслѣдниковъ по закону или завѣщанію, 2) путемъ выкупа сьемщикомъ арендной платы, разрѣшаемаго нынѣ только итальянскимъ законодательствомъ безусловно и испанскимъ уложеніемъ, съ разрѣшеніемъ сторонамъ соглашаться о невыкупасмости оброка въ теченіе 60 лѣтъ, 3) по всѣмъ законодательствамъ, кромѣ австрійскаго уложенія и прибалтійскихъ законовъ,—при хищническомъ хозяйствѣ сьемщика и 4) по итальянскому и испанскому уложеніямъ и прибалтійскому кодексу—въ случаѣ неплатежа оброка въ теченіе опредѣленнаго, болѣе или менѣе продолжительнаго времени. Въ послѣднихъ двухъ случаяхъ, также какъ и въ первомъ, во владѣніе имѣніемъ снова вступаетъ его собственникъ.

Благотворные результаты примѣненія остатковъ наслѣдственной и долгосрочной аренды и оброчнаго владѣнія въ разныхъ странахъ Западной Европы вызвали, наконецъ, въ наукѣ и практикѣ реакцію противъ законовъ, воспрепятствующихъ по теоретическимъ соображеніямъ возникновеніе названныхъ поземельныхъ отношеній. По вопросу о наслѣдственной арендѣ, чиншевыхъ и оброчныхъ отношеніяхъ появилось множество сочиненій Рупрехта, Нассе, Шенберга и другихъ. Наконецъ, 26 апрѣля 1886 г. состоялось изданіе закона о германской колонизаціи провинцій Познани и Западной Пруссіи, коимъ установленъ новый видъ землевладѣнія—рентные участки, ко-

торые, хотя отчуждаются въ собственность колонистамъ, но подъ условіемъ платежа постоянной ренты, причемъ стороны въ правѣ условиться и о невыкупаемости такой ренты; дальнѣйшее отчужденіе и раздробленіе проданнаго за ренту имѣнія можетъ быть, по соглашенію сторонъ, поставлено въ зависимость отъ разрѣшенія продавца, т. е. лица, получающаго ренту. Спустя 4 года, а именно 27 іюня 1890 г., послѣдовало изданіе закона, допустившаго учрежденіе рентныхъ участковъ повсемѣстно въ частныхъ имѣніяхъ, а по указу 7 іюля 1891 г. открыты государственные рентные банки, облегчающіе желающимъ выкупъ ренты. Въ Австріи, по примѣру Пруссіи, также выработанъ законопроектъ о рентныхъ имѣніяхъ, ограниченныхъ въ правѣ залога и отчужденія. Равнымъ образомъ, и составленный Лораномъ въ 1883 г. проектъ новаго французскаго гражданскаго уложенія допускаетъ возможность установленія вѣчнаго эмфитевзиса.

Ходатайства о продленіи сроковъ аренды въ Россіи.

Необходимость отмены ограниченій въ срокахъ арендныхъ контрактовъ давно чувствуется и въ Россіи. Уже въ трудахъ комиссіи статсъ-секретаря графа Валюева въ числѣ мѣръ, предложенныхъ для устраненія недостатковъ арендной системы, рекомендуется отмена ст. 3 положенія 19 февраля 1861 г., по которой аренда ограничивается срокомъ 36 лѣтъ.

Въ пользу допущенія наслѣдственнаго оброчнаго владѣнія высказались многіе изъ занимавшихся этимъ вопросомъ русскихъ экономистовъ. На первомъ сельскохозяйственномъ съѣздѣ 1881 г. было, между прочимъ, признано весьма полезнымъ для осушки болотъ и обращенія ихъ въ культурное состояніе раздавать ихъ участками въ оброчное владѣніе частнымъ лицамъ. Затѣмъ, въ 1886 и 1891 гг., при обсужденіи законопроектовъ о вѣчныхъ чиншевицахъ на западѣ и о хизанахъ на востокѣ, представителями мѣстной администраціи и дворянства было высказано общее ихъ убѣжденіе, что единственное средство привлечь рабочія силы къ расчисткѣ и заселенію непроизводительныхъ лѣсныхъ участковъ или впустѣ лежащихъ земель является раздача ихъ въ наслѣдственное оброчное владѣніе.

Основанія найма недвижимыхъ имуществъ по проекту новаго русскаго гражданскаго уложенія.

Наконецъ, Высочайше учрежденная редакціонная комиссія по составленію проекта новаго русскаго гражданскаго уложенія имѣетъ въ виду установить общимъ правиломъ 36-лѣтній срокъ найма, допуская заключеніе договоровъ и на время жизни наймодавца или нанимателя. Затѣмъ, для найма земель подъ фабрики и заводы или для добыванія ископаемыхъ проектъ разрѣшаетъ увеличеніе срока найма до 90 лѣтъ. Кромѣ того, предполагается къ введенію, какъ нѣчто цѣльное и самостоятельное, институтъ наслѣдственнаго оброчнаго владѣнія. Право означеннаго владѣнія можетъ быть по проекту устанавливаемо какъ на вѣчныя времена, такъ и на опредѣленный срокъ, но не менѣе 36 лѣтъ; при этомъ оброчному владѣльцу предоставляется, подобно собственнику, неограниченное пользованіе состоящимъ въ его владѣніи недвижимымъ имѣніемъ, съ тѣмъ, однако, условіемъ, что собственникъ можетъ требовать прекращенія права наслѣдственнаго оброчнаго владѣнія, если владѣлецъ пользуется имѣніемъ хищнически, не выполняетъ существенныхъ постановленій договора, или если за три года не уплаченъ причитающійся съ владѣльца оброкъ. Право выкупа obroka, а также право разработки владѣльцемъ нѣдръ земли, должны быть особо оговорены въ условіи. Соглашенію сторонъ предоставляется включить въ договоръ и постановленіе о постепенномъ періодическомъ повышеніи obroka. При сдачѣ въ аренду, въ отличіе отъ оброчнаго владѣнія, производство въ отданномъ имуществѣ всѣхъ необходимыхъ починокъ, кромѣ тѣхъ,

которые въ силу договора или по мѣстному обычаю возлагаются на нанимателя, а также несеніе всѣхъ сборовъ и повинностей—предположено возложить на наймодавца. Затѣмъ, арендатору имѣняется въ обязанность пользоваться нанятымъ имуществомъ какъ заботливому хозяину и не разрѣшается безъ согласія наймодавца предпринимать въ хозяйствѣ имѣнія такіа перемѣны, которыя и по окончаніи найма могутъ оказать вліяніе на существовавшую прежде систему хозяйства. Имѣсть съ тѣмъ нанимателю предоставляется право пересдачи имущества. Требовать отъ наймодавца вознагражденія предоставляется нанимателю (въ отличіе отъ наслѣдственно-оброчнаго владѣльца) только за неотложныя починки, которыя лежали на обязанности наймодавца; сдѣланныя же улучшенія наниматель въ правѣ только оставить за собой и то при условіи, если они могутъ быть отдѣлены безъ вреда для имущества. Затѣмъ, согласно проекту, договоръ найма не прекращается ни смертью наймодавца, ни смертью нанимателя; для каждаго новаго пріобрѣтателя недвижимаго имѣнія обязательенъ до окончанія срока лишь договоръ найма, внесенный въ вотчинную книгу.

Такимъ образомъ, и въ русскомъ законодательствѣ уже намѣчена отмена ограниченія сроковъ найма имуществъ.

Нельзя однако не предвидѣть, что, при обширности возложенной на редакціонную комиссію задачи, утвержденіе въ законодательномъ порядкѣ новаго гражданскаго уложенія можетъ значительно отодвинуться. На-ряду съ этимъ, историческія и бытовыя особенности русской народной жизни требуютъ, помимо законодательнаго регулированія арендныхъ отношеній, предусмотрѣннаго редакціонной комиссіей, осуществленія ряда практическихъ мѣропріятій, содѣйствующихъ развитію той или иной формы имущественнаго найма, безъ которыхъ постановленія закона легко могутъ не достигнуть желаемой цѣли.

Въ виду этого я и позволяю себѣ обратить вниманіе Особаго Совѣщанія на означенные вопросы; разсмотрѣніе ихъ—независимо отъ общаго пересмотра гражданскаго уложенія—представляется, по моему мнѣнію, крайне необходимымъ.

Недостатки краткосрочнаго найма.

Недостатки краткосрочнаго найма имуществъ вообще и сельскаго имѣнія въ особенности едва ли требуютъ особаго подтвержденія. Вполнѣ естественно, если арендаторъ, не имѣя увѣренности, что плоды его трудовъ и затратъ по усовершенствованію хозяйства достанутся именно ему или его наслѣдникамъ, будетъ только заботиться о томъ, чтобы получить въ данный моментъ возможно большій доходъ съ нанятаго имущества и исправно внести арендную плату. Отъ всякихъ улучшеній, не приносящихъ быстрой пользы, такой арендаторъ, конечно, будетъ воздерживаться изъ опасенія, что они по окончаніи срока найма только поведутъ къ повышенію наемной платы. Къ сожалѣнію, крайняя неполнота статистическихъ данныхъ объ арендѣ вѣнадѣльныхъ земель не позволяетъ сдѣлать сравненіе крестьянскаго хозяйства на своей землѣ и на арендованной; однако, отдѣльныя указанія земской статистики постоянно подтверждаютъ сдѣланное выше указаніе на хищническое хозяйство арендаторовъ; такъ, напри-мѣръ, по даннымъ статистическаго изслѣдованія Балахнинскаго уѣзда Нижегородской губерніи оказалось, что количество удобренія, вывозимаго на одну десятину надѣльной пашни, равняется 261 пуду, между тѣмъ какъ на одну десятину земли, арендованной участками и на годъ, вывозится въ среднемъ менѣе 16 пудовъ.

Чѣмъ продолжительнѣе аренда, тѣмъ болѣе сглаживаются указанные недостатки, но все же польза отъ увеличенія сроковъ договоровъ получается лишь относительная; достигается только болѣе рѣдкое наступленіе періодовъ разоренія земли, но въ послѣдніе годы найма арендаторъ все-таки постарается хищническимъ хозяйствомъ извлечь изъ почвы возможно болѣе. Какъ бы ни былъ продолжителенъ срокъ найма, онъ не можетъ служить полной гарантіей благополучія арендатора.

Выгоды вѣчно-наслѣдственной аренды для сѣмщиковъ.

Для созданія прочнаго предпріятія, для возможности правительнаго развитія сельскаго хозяйства необходимо, чтобы пользованіе имуществомъ было безсрочное. Именно такой формой пользованія является наслѣдственная аренда. Сила ея заключается въ томъ, что она обращаетъ сѣмщиковъ въ положеніе почти тождественное съ положеніемъ собственниковъ. По мнѣнію многихъ экономистовъ, наслѣдственный наемъ земель даже предпочтительнѣе пріобрѣтенія въ собственность, потому что оставляетъ въ распоряженіи сельскаго хозяина для веденія и улучшенія хозяйства весь капиталъ, затрачиваемый на покушку имѣнія. Положеніе задолженнаго собственника, во всякомъ случаѣ, хуже положенія оброчнаго владѣльца, такъ какъ проценты съ погашеніемъ ссуды, полученной подъ залогъ земли, обыкновенно выше суммы, уплачиваемой наслѣдственнымъ арендаторомъ. Достигаемая арендаторами при наслѣдственномъ наймѣ обеспеченность и сравнительная независимость вліяютъ, по наблюденіямъ западно-Европейскихъ изслѣдователей, не только на успѣхи земледѣлія, на подъемъ благосостоянія сѣмщиковъ, на увеличеніе ихъ капиталовъ, но и на ихъ нравственную самостоятельность, на общее культурное развитіе населенія. О высказывавшемся нѣкогда опасеніи возникновенія кабальныхъ отношеній арендатора къ помѣщику при наслѣдственно-оброчномъ владѣніи едва ли есть поводъ и говорить послѣ отмены крѣпостнаго права; во всякомъ случаѣ, закономъ могутъ быть предусмотрены всѣ необходимыя въ этомъ отношеніи гарантіи, какъ то: воспрещеніе замѣны оброка личными работами и т. п.

Выгоды вѣчно-наслѣдственной аренды для казны и юридическихъ лицъ.

Для казны и вообще юридическихъ лицъ сдача земель въ вѣчно-наслѣдственное пользованіе представляетъ, несомнѣнно, одинъ изъ лучшихъ способовъ эксплуатаціи земельныхъ имуществъ. При этомъ достигается, съ одной стороны, значительное упрощеніе управленія землями и уменьшеніе расходовъ по администраціи, по возведенію и ремонту построекъ и проч.; съ другой стороны, хорошее хозяйство, основанное не на спекуляціи сѣмщиковъ, обеспечиваетъ исправное поступленіе доходовъ, которые для казны, при сравнительной дешевизнѣ срочныхъ казенныхъ арендъ, могутъ при наслѣдственной сдачѣ остаться безъ пониженія. Привлеченіемъ капиталовъ къ земельной собственности наслѣдственная аренда можетъ въ то же время до нѣкоторой степени содѣйствовать устраненію тѣхъ причинъ, которыя парализуютъ нынѣ развитіе сельскаго хозяйства, при прогрессивномъ ростѣ и процвѣтаніи торгово-промышленныхъ предпріятій.

Выгоды вѣчно-наслѣдственной аренды для частныхъ собственниковъ.

Для частныхъ собственниковъ наслѣдственная форма аренды съ перваго взгляда кажется невыгодной. Она не даетъ возможности произвольно надбавлять цѣны въ зависимости отъ спроса на землю и урожая, мѣнять нанимателей и, вообще, какъ бы отстраняетъ собственника отъ личнаго участія въ хозяйствѣ. Но, вмѣстѣ съ тѣмъ, договаривающіяся стороны всегда могутъ условиться при заключеніи договора, какъ это и предусмотрено въ новомъ проектѣ гражданскаго уложенія, о періодическомъ измѣненіи оброка сообразно измѣняющейся доходности земель. Договоръ объ уплатѣ оброка въ видѣ известной доли урожая также даетъ возможность собственнику извлекать пользу отъ увеличенія продуктивности сданнаго хозяйства. Затѣмъ, и при разрѣшенной нынѣ сдачѣ на 36 лѣтъ, хозяйственное отношеніе помѣщика къ землѣ не можетъ быть близкимъ, и продленіе срока многого здѣсь не измѣнитъ. Во всякомъ случаѣ, узаконеніе наслѣдственной формы землевладѣнія не ведетъ къ принудительному проведенію ея въ жизнь; выборъ того или иного вида аренды бу-

детъ зависѣть отъ доброй воли собственника, который, имѣя желаніе и возможность заниматься хозяйствомъ лично, конечно, не сдастъ своей земли на долгій срокъ. Вмѣстѣ съ тѣмъ вѣчно-наслѣдственная сдача земель можетъ дать частнымъ собственникамъ и немалыя выгоды. Доставляя возможность менѣе обеспеченному классу пріобрѣтать участки безъ единовременныхъ капитальныхъ затратъ и способствуя, такимъ образомъ, болѣе свободному обращенію земельной собственности, наслѣдственная аренда вызоветъ гораздо болѣе дѣятельный спросъ на земли и явится въ нѣкоторыхъ случаяхъ весьма удобнымъ способомъ ихъ отчужденія. Можно ожидать, что съ распространеніемъ вѣчно-наслѣдственныхъ арендъ продажная цѣнность имѣній, благодаря опредѣленному постоянному доходу, станетъ болѣе устойчивой. Передъ срочнымъ наймомъ разсматриваемая форма поземельныхъ отношеній имѣетъ для собственниковъ то преимущество, что гарантируетъ тщательный уходъ за отданнымъ участкомъ, избавляетъ собственника отъ производства всякаго ремонта, уплаты налоговъ и повинностей и даетъ возможность получать съ участка опредѣленную ренту безъ всякаго риска, хлопотъ и издержекъ; условіе договора, обеспечивающее возвратъ имѣнія при хищническомъ хозяйствѣ арендатора, при неуплатѣ оброка въ теченіе опредѣленнаго срока и, наконецъ, въ силу вымороченности—ставить собственника въ положеніе, ничѣмъ не отличающееся, а, можетъ быть, даже и болѣе выгодное, чѣмъ положеніе владѣльца самыхъ прочныхъ процентныхъ бумагъ. Наконецъ, отдачей земли крестьянамъ въ наслѣдственную аренду для устройства поселеній, частные собственники лучше всего могутъ обезпечить свои хозяйства рабочими силами, на недостатокъ которыхъ повсемѣстно слышались жалобы; это едва ли не лучший путь къ измѣненію существующихъ нынѣ ненормальныхъ условій веденія сельскаго хозяйства, заключающихся у помѣщиковъ въ избыткѣ земли при недостаткѣ рабочихъ силъ, а у крестьянъ въ избыткѣ рабочихъ силъ при недостаточномъ земельномъ надѣлѣ. Существующее мнѣніе о томъ, что установленіе долгосрочной аренды или вѣчно-оброчнаго владѣнія должно стѣснять распоряженія наслѣдниковъ прежняго собственника, имѣетъ, конечно, известное основаніе; но послѣдовательное его примѣненіе требовало бы множества другихъ ограниченій, которыхъ, между тѣмъ, совершенно нельзя установить безъ крайняго ущерба для всего гражданскаго оборота. Такъ, законъ нашъ, воспрещающій отдачу въ аренду благопріобрѣтеннаго имѣнія долѣе чѣмъ на 36 лѣтъ, въ то же время не препятствуетъ совершенному отчужденію родового имущества или залогу его съ погашеніемъ ссуды черезъ 67 лѣтъ, хотя этимъ, очевидно, права наслѣдниковъ крайне стѣсняются и даже прямо нарушаются. Относительно возраженія, что долгосрочная или наслѣдственная аренда закроетъ для землевладѣльца всякій кредитъ подъ отданное въ такую аренду недвижимое имущество, нельзя не высказать, что въ наслѣдственную аренду, безъ сомнѣнія, чаще всего будутъ сдаваться такіе впускъ лежащіе земли, подъ которыя и теперь въ большинствѣ случаевъ нѣтъ никакого кредита. Напротивъ, разработка ихъ, несмотря на долгосрочные контракты, придастъ имъ нѣкоторую цѣнность и, такимъ образомъ, можетъ послужить скорѣе поводомъ къ открытію кредита, въ прямую выгоду собственниковъ имѣній. Конечно, могутъ быть и обратные случаи, напримѣръ, на югѣ, но тутъ уже дѣло владѣльца разсудить, что ему выгоднѣе; сдать ли землю въ долгосрочную аренду, не затрачивая на нее собственнаго труда и капитала, или, напротивъ, взять ссуду и принятыя за собственное хозяйство.

Что касается кредиторовъ, требованія коихъ обезпечены залогомъ имѣній, то, безъ сомнѣнія, безгласное заключеніе долгосрочнаго контракта было бы для нихъ крайне небезопасно, ибо при публичной продажѣ существованіе обязательнаго для покупателя невыгоднаго долгосрочнаго найма можетъ отразиться на покупной цѣнѣ имѣнія, низводя ее часто до предѣловъ, недостаточныхъ для покрытія требованій вотчинныхъ кредиторовъ. Но опасенія эти вполне устраняются на-

ходящимся на разсмотрѣніи Государственнаго Совѣта проектомъ вотчиннаго устава, по силѣ котораго договоръ найма долженъ быть внесенъ въ вотчинную книгу и лишь при этомъ условіи дѣлается обязательнымъ для третьихъ лицъ, приобрѣвшихъ послѣ того какія-либо права на имѣніе. Такимъ образомъ, при столкновеніи правъ нанимателей и вотчинныхъ кредиторовъ безусловно обязательными для послѣднихъ будутъ только тѣ договоры, которые записаны въ книгу раньше внесенія ихъ правъ. Гласность же и достовѣрность вотчинной книги вполнѣ обезпечиваютъ интересы сторонъ.

Условія, содѣйствующія развитію наслѣдственной аренды въ Россіи.

Въ Россіи вѣчно наслѣдственный наемъ земель можетъ получить особенное развитіе въ виду массы дикихъ, впускъ лежащихъ пространствъ, требующихъ значительнаго труда для разработки. Малоземеліе въ Россіи весьма относительно, такъ какъ въ дѣйствительности средняя плотность населенія крайне незначительна.

Сельскохозяйственная площадь 50 губерній Европейской Россіи по переписи 1897 г. кормитъ собственно земледѣльческое населеніе въ 82.384,869 душъ обоого пола или 19,7 человекъ на квадратную версту; тогда какъ въ сосѣдней Германіи на 1 кв. версту уже въ 1895 г., по даннымъ послѣдней официальной переписи, приходилось болѣе 40 чел., получающихъ средства къ жизни отъ сельскаго хозяйства. По этому расчету на нашей территоріи могло бы жить, по крайней мѣрѣ вдвое болѣе многочисленное земледѣльческое населеніе, чѣмъ въ настоящее время.

Кромѣ обширныхъ казенныхъ пустопорожнихъ и лѣсныхъ пространствъ, на сѣверѣ и востокѣ Европейской Россіи много принадлежащихъ помѣщикамъ земель лежатъ впускъ, въ прямой ущербъ собственникамъ. Статистическія свѣдѣнія за послѣдніе годы показываютъ, что въ 14 губерніяхъ этого района ¹⁾ изъ 36.052,000 дес. частновладѣльческихъ земель пахотной земли только 6.191,000 дес., въ томъ числѣ 1.859,000 дес. залежи, подлѣкъ и пр., а подъ посѣвомъ, паромъ и сѣнокосомъ лишь 4.332,000 дес. или только 12%. Изъ дѣлъ Правительствующаго Сената видно, что нѣкоторые помѣщики въ Поворосіи для обезпеченія своихъ хозяйствъ рабочими нерѣдко уже и теперь предоставляютъ поселенцамъ участки земель въ потомственное пользованіе подъ условіемъ выстройки домовъ или иныхъ зданій. Юридическое опредѣленіе возникающихъ при этомъ отношеній представляло большія затрудненія, по отсутствію прямого закона; Сенатомъ такое потомственное пользованіе чужою землею подведено подъ понятіе права вѣчно-чиншеваго владѣнія. По свѣдѣніямъ нотаріальныхъ архивовъ и въ другихъ мѣстностяхъ случаи установленія наслѣдственного оброчнаго владѣнія встрѣчаются довольно часто и въ самыхъ разнообразныхъ формахъ, какъ на городскихъ земляхъ, такъ и на земляхъ, принадлежащихъ юридическимъ лицамъ и частнымъ собственникамъ.

Условія, препятствующія правильному развитію арендныхъ отношеній.

Однако, на-ряду съ указанными благопріятными условіями для распространенія вѣчно-наслѣдственного найма въ бытовыхъ и экономическихъ условіяхъ жизни крестьянскаго населенія заключается немало препятствій къ правильному развитію арендныхъ отношеній.

Вслѣдствіе исконныхъ традицій и привычекъ русскаго крестьянина, привязывающихъ его къ землѣ, и крайней затруднительности занятія посторонними промыслами безъ потери своей хозяйственной самостоятельности,—для большинства русскаго сельскаго населенія земледѣльческій трудъ является единственно доступнымъ трудомъ, и изъ него крестьянинъ

принужденъ извлекать всѣ средства для своего существованія. Не получая съ собственной земли достаточнаго количества жизненныхъ продуктовъ и не имѣя возможности, за недостаткомъ капитала и знаній, сдѣлать земледѣльческій трудъ болѣе производительнымъ, крестьяне вынуждены были прибѣгнуть къ расширенію культурной площади путемъ аренды чужихъ владѣній. Въ большинствѣ случаевъ русскій крестьянинъ заключаетъ съ собственникомъ арендный договоръ не потому, что это ему выгодно, но исключительно подъ давленіемъ нужды въ удовлетвореніи своихъ первыхъ потребностей; онъ не можетъ отказаться отъ заключенія договора, если условія послѣдняго для него слишкомъ тягостны. Взаимное положеніе договаривающихся сторонъ получается при этомъ, конечно, далеко не одинаковое; безразлично, будетъ ли договоръ краткосрочнымъ или долгосрочнымъ, письменнымъ или устнымъ, онъ будетъ все же договоромъ несвободнымъ. Понятно, что при подобномъ условіи повышеніе арендныхъ цѣнъ должно идти совершенно независимо отъ роста доходности земли.

Помимо естественной конкуренціи съемщиковъ, въ высшей степени неблагопріятное вліяніе на вздорожаніе крестьянскихъ арендъ оказываетъ посредническая спекуляція арендами, основанная на желаніи извлечь возможно большую прибыль изъ разности цѣнъ съемочной и сдаточной. Доставляя владѣльцу большія гарантіи исправнаго выполненія заключеннаго договора и уплачивая всю арендную сумму или значительную ея часть впередъ, капиталистъ всегда имѣетъ возможность заарендовать участокъ на болѣе льготныхъ условіяхъ, чѣмъ малоимущій крестьянинъ, съ тѣмъ, чтобы по мѣрѣ обостренія спроса на землю пускать ее въ пересдачу по цѣнамъ, возвышеннымъ иногда на нѣсколько сотъ процентовъ.

Статистическія изслѣдованія показываютъ, что съ уменьшеніемъ благосостоянія съемщиковъ арендные платы въ общемъ повышаются; по изслѣдованіямъ проф. Карышева, крестьянская аренда на 80% дороже аренды крупныхъ съемщиковъ, а въ частности общинный наемъ земель дороже единоличнаго. Едва ли можно сомнѣваться, что, по мѣрѣ общаго экономическаго развитія крестьянскаго населенія, по мѣрѣ распространенія внѣземледѣльческихъ заработковъ и уменьшенія соперничества арендаторовъ, наемныя платы должны постепенно приближаться къ нормальнымъ; но въ настоящее время во многихъ случаяхъ арендные платежи поглащаютъ всѣ доходы, кромѣ безусловно необходимаго, для скуднаго существованія арендатора, и не оставляютъ ему никакихъ средствъ для улучшенія своего хозяйства, для образованія запаснаго капитала на случай сильнаго паденія цѣнъ на земледѣльческіе продукты или какихъ либо стихійныхъ несчастій. Такой ненормальный подъемъ арендныхъ цѣнъ въ значительной мѣрѣ парализуетъ значеніе долгосрочности договора. При отсутствіи оборотнаго капитала, съемщикъ часто затрудняется взять на себя отвѣтственность за исполненіе формальной сдѣлки на болѣе продолжительный срокъ, обусловленный обыкновенно соотвѣтствующей неустойкой. Менѣе состоятельные крестьяне, несмотря на очевидную выгодность долгосрочной аренды, какъ въ смыслѣ обезпеченности владѣнія, такъ и съ точки зрѣнія цѣнъ, предпочитаютъ погодный наемъ земель. Оказывается, что развитіе арендъ «на года» находится въ прямой зависимости отъ развитія крестьянскаго благосостоянія, такъ что уменьшеніе размѣровъ надѣла и сокращеніе численности крестьянскаго рабочаго скота способствуютъ развитію погоднаго съема. Между тѣмъ, средняя цѣна за десятину найма «на года» равняется въ полосу меньшаго распространенія арендъ 7 р. 58 к., и въ полосу большихъ арендъ — 3 р. 50 к.; средняя же цѣна погоднаго съема соотвѣтственно достигаетъ 12 р. 14 к. и 7 р. 23 к. ¹⁾, превышая, такимъ образомъ, первыя цѣны на 60 и на 107 процентовъ. Съ своей стороны, собственникъ участка, при недостаточномъ матеріальномъ обезпеченіи мелкихъ съемщиковъ, не можетъ имѣть увѣренности въ исправномъ посту-

¹⁾ Губерніи: Самарская, Оренбургская, Уфимская, Вологодская, Нижегородская, Олонеккая, Новгородская, С.-Петербургская, Псковская, Вятская, Пермская, Костромская, Ярославская и Тверская.

¹⁾ Карышевъ: «Крестьянскія внѣнадѣльные аренды».

плені арендой платы; воспользоваться закладнымъ правомъ на движимость нанимателя, предоставляемымъ гражданскими законами, наймодавецъ сельскаго имѣнія весьма часто лишенъ возможности, такъ какъ многіе крестьяне вовсе не имѣютъ такого имущества, на которое могло бы быть обращено взыскаіііе. Всегда рискуя, что при первомъ же неурожаѣномъ годѣ съемщикъ, по отсутствію оборотныхъ средствъ, окажется не въ состояніи вносить плату и, послѣ нѣсколькихъ лѣтъ хищническаго хозяйства, нарушитъ договоръ, собственникъ, также какъ и крестьянинъ, естественно, избѣгаетъ заключать долгосрочные договоры, недающіе ему при такихъ условіяхъ никакихъ выгодъ.

Для уменьшенія риска при заключеніи договора какъ со стороны съемщика, такъ и со стороны сдатчика, обѣ стороны охотно замѣняютъ денежную аренду натуральною, изъ части урожая. Нѣкоторые экономисты видятъ въ этой формѣ найма разрѣшеніе общаго вопроса объ урегулированіи арендныхъ отношеній¹⁾. Нельзя не признать, что теоретически исполная аренда имѣетъ значительныя преимущества передъ денежною. При этой формѣ землепользованія, въ крайнемъ случаѣ, при полномъ неурожаѣ, съемщикъ можетъ потерять только сѣмена и трудъ на обработку земли, между тѣмъ какъ при денежномъ наймѣ онъ рискуетъ, кромѣ того, и своими послѣдними деньгами для уплаты арендныхъ взносов; кромѣ того, при хорошемъ урожаѣ онъ имѣетъ возможность получить значительную прибыль безъ всякихъ денежныхъ затратъ и не вынужденъ для взноса платы немедленно сбывать снятые съ поля продукты независимо отъ рыночныхъ цѣнъ съ явнымъ для себя убыткомъ. Собственникъ въ данномъ случаѣ также менѣе рискуетъ тѣмъ, что арендаторъ окажется несостоятельнымъ; кромѣ того, при этой формѣ найма собственникъ не теряетъ возможности извлекать выгоду отъ постепеннаго роста доходности земли, и всякая затрата на земельныя улучшенія одинаково выгодна для обѣихъ сторонъ. Высокое экономическое значеніе исполнаго найма, поставленнаго на правильныхъ началахъ, свидѣтельствуетъ французскій экономистъ Lescouteux, вычислившій, на основаніи личныхъ наблюденій въ Бретани, что средняя ежегодная чистая прибыль съ гектара земли при денежномъ наймѣ равняется 25 франкамъ, при личномъ хозяйствѣ собственниковъ — 30 фравковъ, а при исполной арендѣ названная чистая прибыль достигаетъ въ нѣкоторыхъ случаяхъ 40—60 фравковъ. Пишущій эти строки имѣлъ случай истекшимъ лѣтомъ лично удостовѣриться въ довольно широкомъ примѣненіи этой формы аренды и въ другихъ мѣстностяхъ Франціи, причемъ владѣльцы подобныхъ имѣній удостовѣряли, что форма эта обоюдно выгодна для обѣихъ сторонъ при условіи предоставленія арендатору усовершенствованнаго мертвцаго и хорошаго живого инвентаря и близкомъ наблюденіи со стороны собственника за эксплуатаціею имѣнія и сборомъ произведеній земли.

Однако, вникая въ сущность взаимоотношеній между наймодавцемъ и нанимателемъ, устанавливающихся при разсматриваемой формѣ земельного найма, нельзя не придти къ заключенію, что при этой формѣ аренды необходимо, чтобы строгое соблюденіе исполнаго договора стояло не въ зависимости отъ предписаній законодательной власти и не отъ специальныхъ пунктовъ соглашеній, но чтобы сила договора заключалась въ солидарности интересовъ участниковъ и въ невыгодности его прекращенія. Необходимо также, чтобы землевладѣльцы постоянно жили въ своемъ имѣніи и непосредственно распоряжаясь хозяйствомъ, оказывали просвѣщенное вліяніе на малокультурную среду съемщиковъ. При наличности подобныхъ благоприятныхъ условій исполный арендный договоръ можетъ стать болѣе желательной формой имущественнаго найма, чѣмъ самая долгосрочная денежная аренда или наследственно-оборочное пользованіе. Примѣры подобныхъ даже краткосрочныхъ арендъ, основанныхъ на традиціонныхъ отношеніяхъ между лэндлордами и фермерами были наблю-

даемы пишущимъ эти строки въ бытность его въ Англіи; здѣсь весьма распространена безсрочная «полюбовная» (at will) сдача участковъ, нисколько не препятствующая затратѣ капиталовъ на дорого стоящіа земельныя улучшенія; есть фермерскіе роды, обрабатывающіе одинъ и тотъ же участокъ уже лѣтъ по 300, съ неизмѣнной платой въ теченіе нѣсколькихъ десятковъ лѣтъ.

Однако, число владѣльцевъ съ традиціонными привычками, не гонящихся за увеличеніемъ исполной платы и раздающихъ землю «по старинѣ», постепенно уменьшается; рядомъ съ прежними собственниками появился новый типъ хозяевъ, опирающихся не на свое происхожденіе, какъ бы обязывающее заботиться о сосѣдяхъ крестьянахъ, болѣею частью бывшихъ крѣпостныхъ предковъ владѣльцевъ, а на коммерческой капиталъ. Приобрѣтая участки нерѣдко съ чисто спекулятивными цѣлями, эти новые владѣльцы направляютъ всѣ старанія къ извлеченію изъ земли въ возможно короткій срокъ возможно большаго дохода, устраиваютъ торги на землю между конкурентами-съемщиками и ежегодно возвышаютъ арендные цѣны. Въ этомъ послѣднемъ случаѣ экономическое значеніе исполной аренды совершенно измѣняется. Если собственникъ земли не принимаетъ никакого участія въ издержкахъ по ея обработкѣ, конечно, арендатору, отдающему, при указанной системѣ найма, часть валового дохода, всегда будетъ выгодноѣ та система хозяйства, которая требуетъ меньше всего расходовъ, т. е. болѣе экстенсивная; такимъ путемъ исполная аренда становится прямымъ препятствіемъ къ развитію земельной культуры. Къ тому же небрежная обработка и уборка, при подобныхъ условіяхъ, участковъ арендаторами, дѣлаетъ выгоды для собственниковъ отъ натуральной сдачи также весьма сомнительными.

Мѣры къ упорядоченію арендныхъ отношеній.

Изъ вышеизложеннаго видно, что вопросъ объ урегулированіи арендныхъ отношеній съ соблюденіемъ интересовъ какъ съемщиковъ, такъ и сдатчиковъ представляется весьма сложнымъ. Сравненіе абсолютныхъ достоинствъ той или иной формы аренднаго договора въ отношеніи выгоды примѣненія ея къ сельскому хозяйству едва ли возможно; достоинства эти находятся въ прямой зависимости отъ общаго экономическаго развитія страны, отъ взаимоотношеній договаривающихся сторонъ и отъ частныхъ обстоятельствъ заключенія договора. Поэтому, съ одной стороны, необходимо предоставить возможно полный просторъ свободному соглашенію сторонъ, не останавливаясь на какой-либо опредѣленной формѣ найма, а съ другой стороны, указать въ законѣ пути къ огражденію интересовъ съемщика. Съ этой цѣлью прежде всего нужно удалить всѣ правовыя препятствія къ возникновенію того или иного вида пользованія, не исключая, конечно, и вѣчно-наслѣдственнаго.

Затѣмъ для сокращенія земельной спекуляціи, быть можетъ, было бы предусмотрительно воспретить пересдачу имѣній по участкамъ во вторичный наемъ. Редакціонная Коммисія по составленію проекта новаго гражданскаго уложенія придерживается въ этомъ отношеніи иного взгляда, исходя изъ того соображенія, что для собственника совершенно безразлично, кто будетъ хозяйничать у него на участкѣ, лишь бы хозяйство велось добросовѣстно и оброкъ уплачивался исправно. Далѣе, въ мотивахъ къ проекту указывается, что разсматриваемое воспрещеніе не признается римскимъ правомъ, не вошло во многія современныя законодательства и не соотвѣтствуетъ мѣстнымъ русскимъ обычаямъ. По поводу приведенныхъ соображеній нельзя не замѣтить, во-первыхъ, что въ виду особыхъ бытовыхъ условій русскаго народа неуклонное слѣдованіе примѣру западно-европейскихъ законодательствъ едва ли возможно; затѣмъ, съ вторженіемъ купеческихъ капиталовъ въ сельское хозяйство и постепеннымъ измѣненіемъ взаимоотношеній между съемщиками и сдатчиками старинныя мѣстные обычаи также теряютъ свою силу; наконецъ, нельзя не при-

¹⁾ Зворыкинъ: «Земля и хозяйство».

знать, что запрещеніе пересдачи участковъ по частямъ въ дѣйствительности ограничить права исключительно однихъ богатыхъ спекулянтовъ, а на-ряду съ этимъ избавитъ много-милліонное крестьянское населеніе отъ необходимости уплачи-вать за наемъ земель двойныя, а иногда тройныя цѣны. Поэтому разсматриваемая мѣра, съ юридической точки зрѣнія, быть можетъ и не вполне справедливая, можетъ найти себѣ, казалось бы, достаточное практическое оправданіе. Конечно, перѣдко бываетъ чрезвычайно трудно доказать самый фактъ пересдачи, такъ какъ вторичный съемщикъ можетъ всегда скрываться у перваго арендатора подъ видомъ рабочаго, но во всякомъ случаѣ нахожденіе въ законѣ соответствующаго ограничительнаго постановленія, несомнѣнно, послужитъ къ уменьшенію арендной спекуляціи.

Необходимо, заснѣвъ, обставить долгосрочную аренду усло-віями, содѣйствующими возможному улучшенію земледѣльче-ской культуры. Успѣшное развитіе аренднаго хозяйства мо-жетъ быть лишь въ томъ случаѣ, если и арендаторъ и зе-млевладѣлецъ будутъ обезпечены въ цѣлости и сохранности вложенныхъ въ хозяйство капиталовъ. Прощѣе всего англій-скихъ фермерскихъ хозяйствъ въ значительной степени зави-ситъ отъ повсемѣстнаго распространенія договоровъ, обезпе-чивающихъ за фермеромъ вознагражденіе за неиспользованныя улучшения даже при наймѣ на одинъ годъ, причемъ при опре-дѣленіи размѣра вознагражденія, въ Англіи производится самый тщательный химическій анализъ почвы для выясненія улучшенія ея качества отъ примѣненія фермеромъ естествен-наго и искусственнаго удобренія. Представляется желатель-нымъ обсудить не слѣдуетъ ли и у насъ предоставить болѣе краткосрочнымъ арендаторамъ право требовать съ собствен-никовъ въ нѣкоторыхъ случаяхъ вознагражденія за неисполь-зованные улучшения. Установленіе такого права арендаторовъ безотносительно къ характеру произведенныхъ ими улучшеній, наравнѣ съ наследственнооброчными владѣльцами, было бы, конечно, слишкомъ стѣснительно для собственниковъ земли. Но возмѣщеніе затратъ краткосрочнаго арендатора на тѣ улучшения, которыя соответствуютъ намѣреніямъ и средствамъ наймодавца быть можетъ было бы только справедливо. При этомъ расходы на постройки не могутъ, конечно, подойти къ названной категоріи затратъ, такъ какъ въ большинствѣ случаевъ постройки съемщика, при собственномъ хозяйствѣ наймодавца, будутъ лишними; точно также, если, снявъ участокъ подъ земледѣльческій промыселъ, арендаторъ раз-ведетъ фруктовый садъ, онъ едва ли можетъ требо-вать вознагражденія. Но если снявъ неудобренныя угодья, арендаторъ, напримѣръ, удобрить ихъ, засеетъ клеверомъ, но успеетъ снять до окончанія срока найма только одинъ сборъ травы, другой же сборъ достанется собственнику безъ всякихъ затратъ со стороны послѣдняго, то извѣстное вознагражденіе арендатора при прекращеніи договора не только справедливо, но и совершенно необходимо для пре-дотвращенія неизбежнаго, въ противномъ случаѣ, хищническаго хозяйства въ послѣдніе годы передъ окончаніемъ аренднаго срока.

Стѣсненіе права собственности наймодавца обязательнымъ вознагражденіемъ арендатора при подобномъ ограниченіи рода улучшеній, требующихъ вознагражденія, весьма незначительно. Къ тому же собственникъ имѣетъ возможность избѣжать уплаты вознагражденія возобновленіемъ аренднаго договора. Затѣмъ при сильномъ спросѣ на землю, едва ли можно сомнѣваться, что всегда найдется новый арендаторъ, который согласится уплачивать владѣльцу даже нѣсколько повышен-ную, въ зависимости отъ измѣненія общихъ экономическихъ условій мѣстности, арендную плату и въ то же время возвра-тить прежнему арендатору сумму затратъ на неиспользован-ныя имъ улучшения. При отсутствіи у собственника свобод-ныхъ денегъ для удовлетворенія арендатора, и особенно об-рочнаго владѣльца, при производствѣ послѣднимъ капитал-ныхъ затратъ на участкѣ, необходимо, казалось бы, предо-ставить землевладѣльцамъ возможность пользоваться ссудами,

подлежащими назначенію для удовлетворенія потребностей ме-лiоративнаго кредита.

Желательно также обсудить въ числѣ мѣръ для распро-страненія долгосрочныхъ договоровъ вопросъ о томъ, не пред-ставляется ли возможнымъ предоставить собственникамъ право, въ случаѣ производства ими на свой счетъ улучшеній, отвѣ-чающихъ средствамъ арендатора, повышать арендную плату, до окончанія срока найма. Только при этомъ условіи владѣ-лецъ, вступившій въ долгосрочный договоръ, не будетъ вы-нужденъ ограничиваться въ теченіе многихъ лѣтъ пассивною ролью собирателя арендныхъ денегъ, но получитъ возможность прилагать свой капиталъ и умѣніе къ земельнымъ улучшениямъ и пользоваться увеличивающимися отъ того доходами. Инте-ресы съемщика едва ли этимъ сколько-нибудь нарушатся; конечно, если напримѣръ, собственникъ произведетъ дренажъ части отданной въ долгосрочную аренду земли, то это еще не можетъ само по себѣ служить поводомъ къ повышенію наемной платы, такъ какъ у арендатора можетъ не оказаться оборотныхъ средствъ для использованія осушеннаго участка; но если собственникъ на свои средства распахнетъ и засеетъ въ первый годъ названный участокъ или, напримѣръ, выве-зетъ на отданное поле навозъ отъ своего скота, то справед-ливое повышеніе арендной платы въ послѣдующіе года едва ли можетъ стѣснить арендатора. Если же съемщикъ не со-гласится на повышенную плату, каковыя случаи на практикѣ несомнѣнно будутъ крайне рѣдки, интересы его ограждаются вышеуказанною обязанностью наймодавца выплатить всѣ про-изведенныя съемщикомъ на участкѣ и неиспользованныя за-траты. Въ случаѣ несостоявшагося добровольнаго соглашенія съ арендаторомъ, по ходатайству послѣдняго, повышеніе могло бы устанавливаться или общимъ судебнымъ порядкомъ, или же экспертизой чиновъ мѣстныхъ сельскохозяйственныхъ уста-новленій Министерства Земледѣлія и Государственныхъ Им-уществъ.

Подобная постановка дѣла казалось бы можетъ вполне отвѣчать интересамъ обѣихъ договаривающихся сторонъ.

Наконецъ, необходимо имѣть въ виду, что распространеніе долгосрочныхъ наймовъ будетъ развиваться лишь постепенно и если имъ и удастся вытѣснить погодную сдачу земель, то только по прошествіи многихъ лѣтъ. До тѣхъ поръ преобладающее значеніе будетъ, по всей вѣроятности, имѣть самая краткосрочная аренда и, въ виду повышающагося спроса на землю, наемныя цѣны будутъ прогрессивно возрастать.

Поэтому справедливо было бы указать въ законодатель-ствѣ путь къ обезпеченію за арендаторомъ извѣстныхъ вы-годъ отъ произведенныхъ имъ капитальныхъ улучшеній. Съ этой цѣлью разные изслѣдователи арендныхъ отношеній пред-лагаютъ различныя мѣры. Рекомендуются, между прочимъ, обя-зательное возобновленіе договора на прежнихъ условіяхъ, обусловленное опредѣленной неустойкой; затѣмъ предлагается при заключеніи контракта заранѣе устанавливать размѣръ надбавки арендной платы на новый періодъ, причемъ при отказѣ отъ возобновленія договора землевладѣлецъ уплачи-ваетъ съемщику удешевленную надбавку въ томъ размѣрѣ, который былъ обусловленъ договоромъ или въ большемъ, если съемщикъ согласенъ на увеличеніе надбавки; наконецъ, реко-мендуется постоянное продолженіе краткосрочныхъ договоровъ уплатой единовременныхъ взносовъ за нѣсколько лѣтъ до окончанія срока найма. Недостатокъ этихъ предложеній за-ключается, во-первыхъ, въ томъ, что размѣръ неустоекъ и самихъ надбавокъ арендныхъ платъ опредѣляется задолго впередъ, слѣдовательно случайно, а не въ зависимости отъ дѣйствительнаго повышенія доходности земли отъ произведен-ныхъ улучшеній и отъ общаго измѣненія въ экономической жизни страны; во-вторыхъ, вводится какъ бы принудительное возобновленіе договоровъ, слишкомъ сильно стѣсняющее сво-боду собственника въ распоряженіи участкомъ.

Затѣмъ, для устраненія вредныхъ недостатковъ кратко-срочнаго найма, нѣкоторые экономисты во главѣ съ Лорен-цомъ Штейномъ проектируютъ законодательное установленіе

известнаго минимума контрактнаго срока въ зависимости отъ мѣстныхъ сельскохозяйственныхъ условий: мотивомъ такой мѣры приводится необходимость обезпеченія отъ изгнанія разореннаго непомѣрно высокой платой арендатора. Однако, подобная мѣра сама по себѣ едва ли цѣлесообразна. Нельзя не согласиться съ проф. Карышевымъ, указывающимъ, что установленіе минимальнаго срока во всякомъ случаѣ крайне неопредѣленно, такъ какъ всякій срокъ есть въ сущности уже недостатокъ; съ другой стороны, если платежъ непомѣрно великъ, то арендаторъ неизбѣжно долженъ оказаться несостоятельнымъ, и все равно, на сколько бы лѣтъ ни былъ заключенъ контрактъ, онъ будетъ изгнанъ, такъ какъ лишитъ собственника этого права нельзя. Гораздо рациональнѣе обставить долгосрочныя аренды такими условіями, которыя бы дѣлали краткосрочныя наймы равно невыгодными какъ для нанимателей, такъ и для наймодавцевъ.

Еще въ трудахъ комисіи статсъ-секретаря графа Валуева указывалось на желательность понизить расходы, связанные съ заключеніемъ долгосрочныхъ договоровъ и рекомендовалось: 1) наложить самую высокую гербовую пошлину на контракты срокомъ до 3 лѣтъ, понижая ее по мѣрѣ увеличения контрактныхъ сроковъ; 2) освободить отъ пошлины контракты, заключенные на 24 и болѣе лѣтъ, и 3) освободить отъ пошлины контракты на отдачу въ аренду пусто-порожныхъ земель, срокомъ болѣе 15 лѣтъ, съ обязательствомъ возвести на нихъ постройки. Нельзя казалось бы, отрицать, что изложенныя мѣропріятія заслуживаютъ самаго внимательнаго обсужденія.

Согласно Высочайше утвержденному, 10 іюня 1900 г., уставу о гербовомъ сборѣ совсѣмъ освобождаются отъ сбора: 1) разрѣшительныя бумаги и договоры о сдачѣ земли въ арендное содержаніе Крестьянскимъ поземельнымъ банкомъ; 2) разрѣшительныя бумаги о снятіи крестьянами въ арендное содержаніе казенныхъ оброчныхъ статей, по правиламъ устава оброчнаго; 3) договоры о наймѣ крестьянами, отдѣльно или цѣлыми обществами, земельныхъ участковъ у частныхъ землевладѣльцевъ, а также у вѣдомствъ удѣльнаго и государственныхъ имуществъ—на сумму не свыше пятидесяти руб., и 4) всякаго рода договоры, сдѣлки и обязательства (не исключая и упомянутыхъ въ предыдущемъ пунктѣ), вносимые въ книгу сдѣлокъ волостныхъ и станичныхъ правленій, въ книгу сельскихъ судовъ Закавказскаго края и въ актовую книгу волостныхъ судовъ прибалтійскихъ губерній—на сумму не свыше трехсотъ рублей. Затѣмъ акты и документы по всѣмъ имущественнымъ сдѣлкамъ на сумму не болѣе пятидесяти рублей подлежатъ простому гербовому сбору въ десять копѣекъ; остальные же акты и документы о наймѣ имущества оплачиваются по 40 коп. съ каждаго ста рублей суммы акта до десяти тысячъ рублей, и по четыре рубля съ каждой тысячи рублей, превышающей десять тысячъ рублей, считая неполныя сотни и тысячи рублей за полныя. При этомъ размѣръ гербоваго сбора опредѣляется по сложности выговоренныхъ въ актѣ или документѣ суммъ за все время дѣйствія договора, а если актъ или документъ, по которому производятся періодическіе платежи, безсрочный или продолжительность его дѣйствія поставлена въ зависимость отъ случайнаго событія, то размѣръ гербоваго сбора опредѣляется по двѣнадцатилѣтней сложности выговоренныхъ суммъ. Не подлежитъ сомнѣнію, что съ узаконеніемъ эфетивческаго пользованія существующій принципъ взиманія гербоваго сбора не можетъ остаться безъ измѣненія; при договорѣ на срокъ въ 90 и болѣе лѣтъ, и даже при 36-лѣтнемъ контрактѣ, опредѣленіе размѣра сбора по общей сложности подлежащихъ уплатѣ суммъ не только должно существенно тормозить заключеніе такихъ долгосрочныхъ условий, но и едва ли вообще справедливо, такъ какъ въ этомъ случаѣ гербовый сборъ съ аренднаго договора будетъ превышать сборъ съ акта купли и продажи. Казалось бы высшій размѣръ гербоваго сбора съ условій найма долженъ исчисляться не болѣе какъ по двадцатикратной ежегодной арендной платѣ.

Можно въ данномъ случаѣ возразить, что вообще въ Россіи вопросъ объ уменьшеніи расходовъ, связанныхъ съ заключеніемъ арендныхъ договоровъ не имѣетъ существеннаго значенія, такъ какъ договоры эти, болѣею частью краткосрочныя, заключаются почти всегда на словахъ; письменныя сдѣлки являются почти излишними, такъ какъ исправный взносъ арендныхъ денегъ гарантируется продуктами сѣмщика, находящимися на землѣ владѣльца. Однако, все это можетъ имѣть мѣсто до тѣхъ поръ, пока въ договоры найма не включаются никакія дополнительные условія, кромѣ уплаты наемной цѣны, требующія въ случаѣ ихъ нарушенія судебной защиты. Между тѣмъ, въ будущемъ первымъ изъ такихъ условій явится вышеупомянутое обязательное вознагражденіе сѣмщика за сдѣланныя имъ въ имѣніи улучшенія при прекращеніи договора по желанію собственника или вслѣдствіе несогласія сѣмщика на повышеніе арендной платы. При этомъ письменная форма договора сама собою привѣтся, какъ надежное доказательство, обезпечивающее интересы контрагентовъ и облегчающее суду постановленіе правильнаго рѣшенія.

Комиссія статсъ-секретаря графа Валуева въ числѣ мѣръ, предложенныхъ для устраненія недостатковъ арендной системы рекомендуетъ также признаніе аренды пензомъ для службъ по мировымъ учрежденіямъ и для участія въ земскихъ собраніяхъ, при известномъ пространствѣ арендованныхъ земель. Мѣра эта казалось бы тоже заслуживаетъ вниманія, но, конечно, она должна относиться только къ долгосрочнымъ арендаторамъ, снимающимъ землю не менѣе, какъ на примѣръ, на 12 лѣтъ; такіе арендаторы являются уже связанными съ опредѣленной мѣстностью и понятно, что допущеніе ихъ къ обсужденію мѣстныхъ нуждъ, къ которымъ они не могутъ оставаться безучастными, представляется весьма полезнымъ, а для самихъ сѣмщиковъ должно быть очень желательнымъ.

Статистическія изслѣдованія показываютъ далѣе, что среднія арендныя платы въ различныхъ мѣстностяхъ Россіи уменьшаются, а средніе сроки найма увеличиваются съ увеличеніемъ въ мѣстности владѣній казны и удѣловъ; причина этого явленія заключается, во первыхъ, въ томъ, что вообще казенныя и удѣльныя аренды дешевле и продолжительнѣе частновладѣльческихъ, а во-вторыхъ казенныя и удѣльныя имѣнія, сдаваемые въ аренду, создаютъ какъ бы конкуренцію сдѣлчиковъ, заставляющую и частныхъ собственниковъ по возможности облегчать условія найма.

Поэтому весьма желательно, чтобы юридическія лица и особенно казна, которымъ легче, нежели частнымъ лицамъ, входить въ долгосрочныя договорныя отношенія, подали въ указанномъ направленіи примѣръ въ самыхъ широкихъ размѣрахъ. Конечно, законъ 5 іюня 1900 г. о сдачѣ казенныхъ оброчныхъ статей значительно облегчилъ крестьянамъ возможность снятія названныхъ статей. Тѣмъ не менѣе возникаетъ вопросъ, не слѣдуетъ ли, помимо увеличенія установленныхъ названнымъ закономъ предѣльныхъ двѣнадцати и двадцатичетрехлѣтнихъ арендныхъ сроковъ предоставить право найма оброчныхъ статей безъ торговъ не только сельскимъ обществамъ, селеніямъ и товариществамъ крестьянъ, но и отдѣльнымъ домохозяевамъ съ представленіемъ ручательствъ благонадежныхъ членовъ того же сельскаго общества.

Большую пользу можетъ принести также проектированное редакціонной комиссіей по составленію гражданскаго уложенія установленіе молчаливаго согласія сторонъ на продолженіе договора на прежнихъ условіяхъ на слѣдующій хозяйственный годъ; въ настоящее время необходимость при окончаніи срока найма заключенія новаго условія, конечно, до известной степени способствуетъ иногда полному прекращенію договора, а иногда возобновленію его на условіяхъ, для сѣмщика уже менѣе выгодныхъ.

Заключающееся же въ ст. 298 кн. V проекта комисіи категорическое запрещеніе нанимателю сельскаго имѣнія, безъ согласія наймодавца, предпринимать въ хозяйствѣ имѣнія такія перемѣны, которыя и по окончаніи найма могутъ оказать вліяніе на существовавшую прежде систему хозяйства—едва

ли основательно. Казалось бы болѣе цѣлесообразно воспретить только переходъ отъ многополья къ той или иной менѣ интенсивной системѣ хозяйства. Комиссія указываетъ, что плодотворное хозяйство требуетъ большаго оборотнаго капитала, котораго можетъ при окончаніи срока найма не оказаться у собственника и, такимъ образомъ, послѣдній можетъ очутиться въ затруднительномъ положеніи. Едва ли, однако, возвращеніе къ прежнему трехполью или еще болѣе примитивной системѣ полеводства потребуетъ со стороны владѣльца какихъ либо расходовъ и хлопотъ; труднѣе прогрессъ въ земледѣліи, для уменьшенія же интенсивности хозяйства не требуется ни знаній, ни капитала.

Затѣмъ, для преуспѣванія арендныхъ хозяйствъ недостаточно еще обезпечить арендаторовъ въ томъ, что произведенныя ими затраты не попадутъ безвозмездно въ чужія руки; необходимо, чтобы съемщики обладали нужными средствами для производства улучшеній. Съ этой цѣлью желательно сдѣлать доступнымъ, по крайней мѣрѣ, для долгосрочныхъ съемщиковъ пользованіе меліоративнымъ кредитомъ. Операция эта не можетъ представить большаго риска для государственнаго казначейства; при обязательномъ вознагражденіи долгосрочныхъ арендаторовъ по прекращеніи договора за всѣ улучшенія—это вознагражденіе и можетъ удерживаться на покрытіе остающейся части долга и, такимъ образомъ, исправный возвратъ ссуды будетъ совершенно также обезпечиваться доходами съ арендованнаго участка, какъ и при выдачѣ ссуды самому землевладѣльцу.

Заключеніе.

Въ будущемъ, съ развитіемъ общаго образованія главной массы арендаторовъ и съ измѣненіемъ господствующихъ системъ полеводства, условія арендованія земли должны существенно измѣниться, и, конечно, потребуются новый пересмотръ соответствующихъ законодательныхъ постановленій; въ настоящее же время, на основаніи приведенныхъ соображеній, можно указать на слѣдующіе вопросы, къ подробному обсу-

жденію которыхъ желательно приступить, не ожидая разсмотрѣнія въ Государственномъ Совѣтѣ проекта новаго гражданскаго уложенія:

1) отбѣна запрещенія заключать договоры по найму недвижимыхъ имуществъ долѣе, чѣмъ на 36 лѣтъ, съ узаконеніемъ института наслѣдственно-оборочнаго владѣнія;

2) воспрещеніе пересдачи арендованныхъ участковъ во вторыя руки по частямъ;

3) предоставленіе права требовать вознагражденія, при прекращеніи договора по желанію собственника или вслѣдствіе увеличенія арендной платы: арендатору на срокъ свыше 36 лѣтъ—за всѣ произведенныя имъ на участкѣ затраты, а болѣе краткосрочному арендатору—за полезныя улучшенія, увеличивающія стоимость участка и соответствующія средства и напѣренія наймодавца;

4) разрѣшеніе собственнику въ случаѣ производства имъ на свой счетъ улучшеній, соответствующихъ средствамъ арендатора, увеличивать арендную плату до окончанія срока заключеннаго договора;

5) измѣненіе системы взиманія гербоваго сбора съ долгосрочныхъ арендныхъ договоровъ и постепенное уменьшеніе размѣра сбора по мѣрѣ увеличенія срока найма;

6) предоставленіе арендаторамъ, снимающимъ земли на срокъ свыше 12 лѣтъ, права участія въ собраніяхъ для избранія гласныхъ въ земское собраніе на одинаковыхъ основаніяхъ съ собственниками;

7) удлиненіе предѣльнаго срока отдачи казенно-оборочныхъ статей и возможно широкое развитіе сдачи отдѣльными крестьянамъ въ долгосрочную аренду государственныхъ земель безъ торговъ;

8) предоставленіе арендаторамъ полной свободы распоряженія снятымъ участкомъ, за исключеніемъ права перехода къ менѣ интенсивной системѣ хозяйства; и

9) открытіе меліоративнаго кредита долгосрочнымъ арендаторамъ на производство земельныхъ улучшеній и собственникамъ на выкупъ этихъ улучшеній.